

### **Extracto de la sentencia**

"... es obvio que los propietarios de las plazas de garajes, a diferencia de lo que ocurría en el punto segundo, cuyo objeto era de interés general y para todos los propietarios del edificio, carecían de interés y, por tanto, de legitimación para intervenir en el punto cuarto del orden del día, puesto que a tenor de los artículos cuatro y ocho de los estatutos, ya transcritos, quedaban excluidos tanto del uso de la zona ajardinada y de las piscinas como de la contribución a los gastos que ocasionen. Su intervención en la votación vicia de raíz el acuerdo. Pero si ello no fuese bastante, la falta de indicación de los propietarios que votaron a favor y en contra del mismo, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen, impide conocer si se alcanzó la mayoría requerida para su aprobación y por ello si se computó el voto de la Comunidad de Garaje. En el acta se ha de expresar con claridad el acuerdo que se adopta (contenido), y los votos que hubiera obtenido a favor y en contra, así como la cuota de participación de los votantes (formación), pues sólo de este modo puede conocerse de modo fiable el contenido preciso del acuerdo y si para su formación se ha alcanzado la mayoría que, en función de su naturaleza, sea exigible, lo que, a su vez, permite su ejecutividad y, en su caso, la posibilidad de ejercitar por los propietarios las acciones impugnatorias que procedan, aunque a través de la prueba practicada quede predeterminada la legitimación de Doña Paulina por constar su voto en contra. Únicamente no es preciso que en el acta se haga constar las circunstancias expresadas cuando los acuerdos estén necesitados de la unanimidad, pues cualquier voto en contra o abstención de los presentes la impedirá; los acuerdos no necesitados de unanimidad y que pese a ello la alcanzan; y los acuerdos mayoritarios cuando todas las cuotas de participación sean exactamente iguales y no existan situaciones de una pluralidad de elementos privativos dentro del régimen, ya que en estos casos la prueba no dependerá de la identidad del propietario votante. Supuestos que aquí no se dan.

En definitiva y por lo expuesto acogemos este motivo del recurso y a sus resultados estimaremos la petición subsidiaria de la demanda en lo relativo al punto cuarto del Orden del día de la Junta de Propietarios de la Comunidad demandada celebrada el 26 de junio de 2006.

..."